

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL CONTRATO DE SERVICIOS, PARA LA REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS CONSISTENTES EN: “REDACCION DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR SUS-AE1 ESTE DEL PGOU DE MECO (MADRID) Y ASISTENCIA TECNICO/JURIDICA A LA REDACCION DEL CONVENIO URBANISTICO DE DESARROLLO DEL SECTOR”.

EXPEDIENTE (-----)

AGOSTO DE 2022

ÍNDICE

1. OBJETO DEL PLIEGO

2. ANTECEDENTES

3. DEFINICIÓN GENERAL DEL TRABAJO

- 3.1 Objeto y Alcance del Proyecto de Reparcelación.
- 3.2 Ámbito
- 3.3 Descripción de los Trabajos
- 3.4 Descripción de los Trabajos a realizar en cuanto a la Asistencia Técnica y Jurídica para la redacción del Convenio Urbanístico
- 3.5 Trabajos Previos
- 3.6 Trabajos de Definición

4. REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS

- 4.1 Condiciones Generales
- 4.2 Funciones del Director de Proyecto
- 4.2 Funciones del Jefe de Proyecto

5. PERSONAL Y MEDIOS

6. PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS

7. PERMISOS, LICENCIAS Y VISADOS

8. DOCUMENTOS A DISPOSICIÓN DEL CONSULTOR

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL CONTRATO DE SERVICIOS, PARA LA REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS CONSISTENTES EN: "REDACCION DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR SUS-AE1 ESTE DEL PGOU DE MECO (MADRID) Y ASISTENCIA TECNICO/JURIDICA A LA REDACCION DEL CONVENIO URBANISTICO DE DESARROLLO DEL SECTOR".

1. OBJETO DEL PLIEGO

El objeto del presente documento es establecer las condiciones y criterios de carácter técnico que han de regir para el concurso, adjudicación y posterior desarrollo de los trabajos: "REDACCION DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR SUS-AE1 ESTE DEL PGOU DE MECO (MADRID)" igualmente es objeto del presente Pliego la asistencia técnica y jurídica que se precise por Obras de Madrid para la redacción del Convenio Urbanístico que , conforme al artículo 106.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, sustituya a los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.

2. ANTECEDENTES

Con fecha 20 de diciembre de 2018, publicado en el BCOM de fecha 4 de enero de 2019, se aprueba definitivamente por la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid la Segunda Modificación Puntual del Plan General de Mecó que incluye la Ordenación Pormenorizada del sector. Es objeto de este Pliego de Prescripciones Técnicas la Reparcelación de dicho ámbito. El planeamiento urbanístico recoge el sistema de ejecución del SUS-AE1 ESTE por Compensación, cuyo desarrollo es el recogido en el artículo 104 y siguientes de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid.

Obras de Madrid es propietaria mayoritaria del ámbito delimitado por el Sector correspondiendo el resto a la implantación de INDITEX. Por este motivo se prevé el desarrollo del sector por Convenio Urbanístico de Ejecución según lo dispuesto en el artículo 106.2 *"Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley."*

3. DEFINICIÓN GENERAL DEL TRABAJO

3.1 Objeto y Alcance del Proyecto del Proyecto de Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación se ajustará a la legislación vigente en la materia y, en particular, a lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), en el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y a lo previsto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

De acuerdo con el párrafo 1 del artículo 86 de la LSCM, se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

Con arreglo al contenido del párrafo 4 del artículo 86 de la LSCM mencionado, procederá la reparcelación para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) La regularización de las fincas existentes.
- b) La distribución equitativa entre los incluidos en la unidad de ejecución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- c) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d) La adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
- f) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

El alcance y objeto de la reparcelación a realizar se justifica por el apartado d) del artículo 86 de la LSCM descrito anteriormente.

3.2 Ámbito

El ámbito del Proyecto de Reparcelación es la superficie definida por el Sector definido en la segunda Modificación del Plan General de Meco como SUS-AE1 ESTE, del término municipal de Meco.

3.3 Descripción de los Trabajos a realizar

Por lo que respecta al contenido del Proyecto de Reparcelación, el artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística prevé que debe constar de los siguientes documentos, de aplicación o no, de acuerdo con el Alcance fijado anteriormente por el apartado d) del artículo 86 de la LSCM:

- a) Memoria
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.
- e) Cuenta de liquidación provisional
- f) Planos:
 - f.1 Plano de situación y relación con la ciudad
 - f.2 Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
 - f.3 Plano de ordenación, en el que se reproduzca a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.
 - f.4 Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
 - f.5 Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas
 - f.6 Plano superpuesto de los de información y adjudicación (f.2 y f.5).

Y precisando el contenido de la Memoria, deberá contener los siguientes extremos:

- a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren, singularmente la preexistencia de la instalación de Inditex en el ámbito por vía del Art 163 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y las obligaciones que se derivan en cuanto a la equidistribución.
- b) Descripción de la unidad reparcelable.
- c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

- d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- e) Criterios de adjudicación.
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Durante el trámite de información pública e informe de alegaciones se atenderán a todos los requerimientos de los informes técnicos y jurídicos municipales , redactando el informe de alegaciones e incorporando al documento del Proyecto de Reparcelación las modificaciones que de ellos se derive. Igualmente se redactarán todos aquellos documentos administrativos complementarios al proyecto que puedan ser necesarios para la inscripción registral tanto de las fincas de aportación , si es necesario, como las resultantes del proyecto de reparcelación del mismo modo a los efectos de la incorporación de los bienes inmuebles, derechos y sus alteraciones en el Catastro Inmobiliario.

3.4 Descripción de los Trabajos a realizar en cuanto a la Asistencia Técnica y Jurídica para la redacción del Convenio Urbanístico

Dentro del alcance de los trabajos a desarrollar en el presente contrato se encuentran los de asistencia técnica y jurídica que se pueda precisar para la redacción del Convenio Urbanístico que conforme al Art 106.2 sustituye a las bases y estatutos de la Junta de Compensación en el caso de propietario único o acuerdo entre propietarios. El contenido del Convenio, sobre el que Obras de Madrid podrá solicitar asesoramiento técnico y jurídico y elaboración de informes es el que se recoge en el artículo 246 de la referida Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. El convenio , redactado por Obras de Madrid, se presentará junto con la iniciativa, el Proyecto de Urbanización en redacción y el Proyecto de Reparcelación ante el Ayuntamiento de Mecó para su tramitación.

3.5 Trabajos Previos

Cartografía, Topografía y depuración registral y catastral de las fincas de entrada:

Será por cuenta del CONSULTOR la comprobación de la cartografía del Plan de Sectorización aprobado y su adaptación, si fuera necesaria, al sistema georreferenciado utilizado en el Sector Público para la inscripción de las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad y el Catastro del Ministerio de Hacienda.

Se comprobará así mismo la superficie y linderos de la finca matriz del Sector en relación con la superficie y linderos definidos para el Sector por el Planeamiento aprobado, y la coincidencia o no de ambas, resolviéndolo para permitir la futura inscripción de las parcelas resultantes. De este modo, entre otros se realizará la identificación y depuración catastral y registral de las fincas afectadas por el ámbito del SUS AE1 Oeste, obteniendo las certificaciones registrales y catastrales, con análisis de la situación jurídica de las fincas aportadas, sus cargas y servidumbres, así como la investigación registral, en su caso. Identificación de singularidades, conflictos, discrepancias y necesidad de rectificaciones. De un modo específico, pero no limitativo se atenderá especialmente a los siguientes aspectos.

Influencia de la R2. Los terrenos afectados por la construcción de la autopista R2 que constituye el límite de la actuación por el norte no han tenido acceso al registro por lo que se deberán incluir en los trabajos todas aquellas operaciones complementarias previas que sean necesaria para la segregación de las fincas matrices, que permita conforme a la normativa hipotecaria definir igualmente la parte de resto de fincas que van a quedar al norte de la misma en los futuros sectores A y B.

Límite con el Sector SUS AE1 Oeste. Al respecto del sector Oeste colindante con el que es objeto de reparcelación y que desarrollado por Compensación se encuentra inmerso en la redacción del Proyecto de Reparcelación, se deberá dar soporte para resolver los conflictos que pudieran existir de colindancia a efectos, catastrales y registrales.

3.6 Trabajos de Definición

Completadas las actividades de recopilación y revisión de datos básicos, el CONSULTOR procederá al desarrollo del Proyecto de Reparcelación de acuerdo con lo descrito en el **apartado 3.3. Descripción de los Trabajos a realizar y en el apartado 3.4 Descripción de los Trabajos a realizar en cuanto a la Asistencia Técnica y Jurídica para la redacción del Convenio Urbanístico.**

4. REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS

4.1. Condiciones Generales

El CONSULTOR realizará la totalidad de los trabajos de producción: cálculos, mecanografía, delineación, encuadernación, etc., tanto de los documentos por él redactados, como de los preparados directamente por la PROPIEDAD sin intervención del CONSULTOR, que estén estrictamente relacionados con el presente trabajo.

La PROPIEDAD facilitará al CONSULTOR cuanta información disponga relacionada con el objeto de este Contrato. El CONSULTOR deberá realizar las comprobaciones y trabajos necesarios para la definición topográfica y cartográfica del Proyecto, de acuerdo a lo indicado en el capítulo 3.6.

El CONSULTOR, una vez aprobados los trabajos de redacción del Proyecto de Reparcelación por el Consorcio y el Ayuntamiento de Getafe, entregará CUATRO COPIAS EN PAPEL y CUATRO EN FORMATO DIGITAL (formatos pdf y dwg), y los ficheros digitales necesarios para inscribir las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad.

4.2. Funciones del Director del Proyecto

El Director del Proyecto será designado por la PROPIEDAD y su nombre comunicado al CONSULTOR antes de transcurridos 10 días, contados a partir de la fecha de adjudicación de los trabajos, ejercerá las siguientes funciones:

- Dirigir y supervisar la realización y desarrollo de los trabajos.
- Determinar y hacer cumplir las Normas de Procedimiento.
- Proponer el abono de los trabajos realizados de acuerdo con el programa previsto y con el contrato.
- Decidir la aceptación de las modificaciones propuestas por el Jefe del Proyecto en el desarrollo de los trabajos.

4.3. Funciones del Jefe de Proyecto

El Jefe de Proyecto será la persona que el CONSULTOR designe y acepte la PROPIEDAD, ejercerá las siguientes funciones:

- Organizar la ejecución de Proyecto y poner en práctica las órdenes del Director del Proyecto.

- Ostentar la representación del Equipo Técnico contratado en sus relaciones con la PROPIEDAD, en lo referente a la ejecución de los trabajos.
- Observar y hacer observar las Normas de Procedimiento.
- Proponer al Director del Proyecto las modificaciones en el contenido y realización de los trabajos necesarios para el desarrollo de los mismos.

5. PERSONAL Y MEDIOS

En su oferta, el CONSULTOR propondrá los efectivos, instalaciones, equipos y medios que ofrecen utilizar en el desarrollo de los trabajos.

En cualquier caso, al frente del equipo CONSULTOR estará un Titulado Superior, Arquitecto o Ingeniero de Caminos con experiencia acreditable y demostrable en la realización de Proyectos de Reparcelación a requerimiento del Órgano de Contratación y/o el Director del Proyecto nombrado por OBRAS DE MADRID.

Formará parte del Equipo de redacción del Proyecto de Reparcelación compuesto por un equipo multidisciplinar (igual o superior al mínimo exigido el Pliego de Condiciones Administrativas), formado por abogados, técnicos (arquitectos o ingenieros de caminos) que facilitarán apoyo jurídico y técnico para la correcta ejecución de los trabajos que permitan la inscripción del proyecto de reparcelación, las modificaciones catastrales necesarias y el asesoramiento a la redacción del Convenio Urbanístico de Gestión

Formará parte del Equipo de Redacción del Proyecto de Reparcelación, igualmente un Ingeniero Técnico Topógrafo o Grado Universitario equivalente que coordine la georreferenciación de las parcelas tanto de aportación como resultantes para su correcta inscripción en el Registro de la Propiedad.

6. PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS

Todos los estudios y documentos elaborados en la ejecución del presente contrato serán propiedad, en cualquiera de sus fases de Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, M.P., S.A. el cual podrá reproducirlos, publicarlos y divulgarlos parcial o totalmente, en la medida en que crea conveniente, sin que pueda oponerse a ello el CONSULTOR alegando sus derechos de autor.

El CONSULTOR no podrá utilizar para sí ni proporcionar a terceros datos de los trabajos contratados o publicar, total o parcialmente, el contenido de los mismos sin autorización escrita del Director de Proyecto.

El CONSULTOR deberá facilitar al Director de Proyecto, cuando éste lo requiera, todos los datos, cálculos, proceso y material bibliográfico que no constando en los documentos de proyecto, hubiesen sido empleados en la elaboración del mismo, salvo aquellos cuyo carácter reservado se haya hecho constar en la oferta y recogido en el documento de formalización del Contrato.

7. PERMISOS, LICENCIAS Y VISADOS

Será de la incumbencia del CONSULTOR la obtención de todos los permisos y licencias, oficiales y particulares, que se requieran para la ejecución de los trabajos encomendados, así como, el abono de los impuestos, cánones, derechos de visado en los Colegios Profesionales que fueran necesarios, compensaciones y demás indemnizaciones a que hubiere lugar para la realización y aprobación del Proyecto de Reparcelación.

No se incluyen en estos costes asociados a Permisos y Licencias y Visados los relacionados con la obtención de la Licencia de Parcelación del Ayuntamiento.

8. DOCUMENTOS A DISPOSICIÓN DEL CONSULTOR

Relación de Documentos disposición del Consultor:

1. Segunda Modificación Puntual del Plan General de Meco.
2. Ordenación Pormenorizada del Sector SUS-AE1 ESTE incluida en la segunda modificación del PGOU de Meco.

Madrid, septiembre de 2022

Jacinto Mellado Gómez
Coordinador de Proyectos y Obras
Desarrollo de Suelo y Consorcios

Carlos Marciel Miranda
Titular de Área
Desarrollo de Suelo y Consorcios